

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ХАРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
МІСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА ІМЕНІ О.М. БЕКЕТОВА**

**МЕТОДИЧНІ ВКАЗІВКИ
до виконання курсового проекту
з дисципліни
«ЗЕМЛЕУСТРІЙ»
(для студентів 3 курсу денної та 4 курсу
заочної форм навчання напряму підготовки
6.080101 «Геодезія, картографія та землеустрій»)**

**Харків
ХНУМГ ім. О. М. Бекетова
2015**

Методичні вказівки до виконання курсового проекту з дисципліни «Землеустрій» (для студентів 3 курсу денної та 4 курсу заочної форм навчання напряму підготовки 6.080101 «Геодезія, картографія та землеустрій») / Харків. нац. ун-т. міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова; уклад. : Т. В. Анопрієнко. – Харків: ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2015. – 52 с.

Укладач: **Т.В. Анопрієнко**

Рецензенти: **А. А. Євдокімов**, кандидат технічних наук, доцент Харківський національний університет міського господарства імені О. М. Бекетова

Р.А. Шишова, сертифікований інженер-землевпорядник, оцінювач землі та нерухомого майна

Рекомендовано кафедрою геоінформаційних систем, оцінки землі та нерухомого майна, протокол № 1 від 29 серпня 2015 р.

ЗМІСТ

Вступ	4
1 Складові частини курсового проекту	5
2 Вимоги до оформлення курсового проекту	6
3 Зміст структурних елементів	9
3.1 Загальні відомості про земельну ділянку	9
3.2 Підстави надання земельної ділянки	10
3.3 Проектування земельної ділянки та визначення (встановлення) меж земельної ділянки, обмежень щодо її використання	12
3.4 Складання кадастрового плану та експлікацій	14
3.5 Грошова оцінка земельної ділянки	18
3.5.1 Нормативна грошова оцінка земельних ділянок в населених пунктах.....	19
3.5.2 Експертна грошова оцінка земельних ділянок	22
3.6 Електронний документ та його характеристики	29
3.7 Погодження і затвердження документації із землеустрою.....	31
3.8 Виникнення права на земельну ділянку	35
3.9 Здійснення авторського нагляду за реалізацією заходів, передбачених документацією із землеустрою.....	36
Список використаних джерел.....	38
Додаток А Зміст курсового проекту	40
Додаток Б Класифікація видів цільового призначення земель (КВЦПЗ).....	41
Додаток В Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки.....	49
Додаток Г Витяг із звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки.....	50

ВСТУП

Курсовий проект – це самостійне науково-практичне дослідження, що дає змогу оцінити якість знань студента, його вміння застосовувати ці знання на практиці.

Виконання курсового проекту є важливою складовою частиною навчального процесу з підготовки бакалаврів напряму «Геодезія, картографія та землеустрій».

Мета розробки курсового проекту – закріплення і поглиблення теоретичних знань, здобутих при вивченні курсу, освоєння методів виконання широкого кола землевпорядних робіт і оформлення відповідної технічної документації, формування вміння застосовувати знання у практичному вирішенні питань кадастрової реєстрації.

Курсовий проект кожний студент виконує самостійно на конкретному (індивідуальному) об'єкті.

У процесі розробки курсового проекту студент має здійснити аналіз об'єкту, застосовуючи набуті знання нормативно-правової бази, виконати процедуру оформлення права власності (користування) земельної ділянки, підготувати правовстановлюючі документи на земельну ділянку, виконати розрахунок грошової оцінки земельної ділянки та скласти електронний документ.

Виконання курсового проекту має сприяти глибшому засвоєнню студентами дисципліни «Землеустрій», спонукає ґрунтовно вивчати законодавчі акти з питань землеустрою, земельного кадастру, грошової оцінки, а також спеціальні наукові видання.

У процесі виконання курсового проекту студент має розвинути навички користування спеціальною літературою, самостійно її аналізувати й узагальнювати, показати вміння вирішувати завдання, застосовувати теоретичні положення у вирішенні конкретних питань землеустрою.

1 СКЛАДОВІ ЧАСТИНИ КУРСОВОГО ПРОЕКТУ

Курсовий проект складається з наступних елементів: Титульний аркуш; Реферат; Зміст; Перелік умовних позначень, символів, одиниць, скорочень і термінів; Вступ; Основна частина; Висновки; Перелік посилань; Додатки.

Реферат. Безпосередньо за титульним аркушем розміщують реферат.

Реферат складається з основного тексту й переліку ключових слів. Основний текст реферату (обсягом не більше 500 слів) містить стислі відомості про:

- обсяг курсового проекту, кількість частин, ілюстрацій, таблиць, додатків, джерел згідно з переліком посилань (усі відомості наводять, включаючи додатки);

- об'єкт, мета, методи та результати проектування;

- основні характеристики та показники проекту.

Після тексту реферату (у нижній частині сторінки) розміщують ключові слова, тобто слова, що є визначальними для розкриття суті курсового проекту.

Перелік ключових слів містить від 5 до 15 слів (словосполучень), надрукованих великими літерами в називному відмінку в рядок через коми.

Зміст. Безпосередньо після реферату, починаючи з нової сторінки, розташовують зміст (Додаток А) з вказівкою початкових номерів сторінок.

Перелік умовних позначень, символів, одиниць, скорочень і термінів.

У переліку, який теж починають з нової сторінки, пояснюють всі прийняті у курсовому проекті малопоширені умовні позначення, символи, одиниці, скорочення і терміни. Незалежно від цього за першої появи цих елементів у тексті наводять їх розшифровку. Не допускається введення власних скорочень.

Перелік треба розташовувати стовпцем. Ліворуч в алфавітному порядку наводять умовні позначення, символи, одиниці, скорочення і терміни, праворуч – їх детальну розшифровку.

Вступ. У вступі, розташованому на окремій сторінці, коротко викладають підставу для виконання, мету і задачі курсового проекту.

Основна частина. В основній частині (додатки Б – Г, розділи 1 – 9) розкривають суть курсового проекту, тобто викладають відомості про теорію, нормативні вимоги, методи розробки й отримані результати. Докладніше про відомості, які подаються в основній частині, наведено у розділі 3.

Висновки. У висновках наводять оцінку одержаних результатів роботи, вміщуючи їх після викладення основної частини, починаючи з нової сторінки.

Перелік посилань. Перелік джерел, на які є посилання в основній частині звіту, наводять у кінці курсового проекту, починаючи з нової сторінки.

У відповідних місцях тексту мають бути посилання.

Бібліографічні описи в переліку подають у порядку, за яким вони вперше згадуються в тексті. Порядкові номери описів у переліку є посиланнями в тексті (номерні посилання). Посилання на джерела слід зазначати порядковим номером за переліком посилань, виділеним двома квадратними дужками, наприклад «... у відповідності з вимогами інструкції [15] ...».

При посиланні на розділи, підрозділи, пункти, підпункти, ілюстрації, таблиці, формули, рівняння, додатки, зазначають їх номери.

При посиланнях слід писати: «... у розділі 4 ...», «... дивись 2.1 ...», «... відповідно до 2.2 ...», «... на рисунку 1.3 ...», «... у таблиці 3.2 ...», «... за формулою (3.2) ...», «... у рівняннях (1.3) – (1.5) ...», «... у додатку Б ...».

Бібліографічні описи посилань у переліку наводять відповідно до чинного стандарту з бібліотечної та видавничої справи.

Додатки. У додатках вміщують матеріал, який не може бути послідовно розміщений в основній частині проекту через великий обсяг або способи відтворення. Додатки слід оформлювати як продовження курсового проекту на його наступних сторінках, розташовуючи додатки в порядку появи посилань на них у тексті.

Кожний додаток повинен починатися з нової сторінки. Додаток повинен мати заголовок, надрукований вгорі малими літерами з першої великої симетрично відносно тексту сторінки. Посередині рядка над заголовком малими літерами з першої великої повинно бути надруковано слово «Додаток» і велика літера, що позначає додаток. Додатки слід позначати послідовно великими літерами української абетки, за винятком літер Г, Є, З, І, Ї, Й, О, Ч, Ї.

Додатки повинні мати спільну з письмовою роботою наскрізну нумерацію сторінок.

2 ВИМОГИ ДО ОФОРМЛЕННЯ КУРСОВОГО ПРОЕКТУ

Курсовий проект оформлюють на одному боці аркуша білого паперу формату А4, використовуючи шрифт Times New Roman чорного кольору, розміром 14 pt з інтервалом 1.5. Абзац становить 10 мм. Текст на аркуші розміщують, додержуючись таких розмірів берегів: верхній і нижній – 20 мм, лівий – 30 мм, правий – 10 мм.

Помилки, описки й графічні неточності допускається виправляти підчищенням або зафарбуванням білою фарбою і нанесенням на тому ж місці або між рядками виправленого зображення машинним способом або від руки. Виправлене повинно бути чорного кольору. Власні назви наводять мовою оригіналу. Сторінки слід нумерувати арабськими цифрами, додержуючись наскрізної нумерації впродовж усього тексту курсового проекту. Номер сторінки проставляють у правому верхньому куті сторінки без крапки в кінці.

Титульний аркуш включають до загальної нумерації сторінок письмової роботи. Номер сторінки на титульному аркуші не проставляють.

Ілюстрації й таблиці, розміщені на окремих сторінках, включають до загальної нумерації сторінок звіту.

Нумерація розділів та підрозділів. Розділи та підрозділи нумерують арабськими цифрами. Розділи мають порядкову нумерацію в межах викладення суті курсового проекту і позначаються арабськими цифрами без крапки.

Підрозділи мають порядкову нумерацію в межах кожного розділу. Номер підрозділу складається з номера розділу і порядкового номера підрозділу, відокремлених крапкою. Після номера підрозділу крапку не ставлять.

Розділи й підрозділи повинні мати заголовки. Заголовки розділів розташовують посередині рядка і друкують великими літерами без крапки в кінці, не підкреслюючи.

Заголовки підрозділів починають з абзацного відступу і друкують маленькими літерами, крім першої великої, не підкреслюючи, без крапки в кінці.

Якщо заголовок складається з двох і більше речень їх розділяють крапкою. Перенесення слів у заголовку розділу не допускається. Відстань між заголовком і подальшим чи попереднім текстом має бути два рядки.

Не допускається розміщувати назву розділу, підрозділу, а також пункту й підпункту в нижній частині сторінки, якщо після неї розміщено тільки один рядок тексту.

Ілюстрації. Ілюстрації слід розміщувати безпосередньо після тексту, де вони згадуються вперше, або на наступній сторінці. На всі ілюстрації мають бути посилання у звіті.

Фотознімки розміром менше за формат А4 мають бути наклеєні на аркуш білого паперу формату А4.

Ілюстрація позначається словом «Рисунок __», яке разом з назвою ілюстрації розміщують після пояснювальних даних, наприклад, «Рисунок 3.1 – Ситуаційна схема».

Нумерують ілюстрації арабськими цифрами порядковою нумерацією в межах розділу. Номер ілюстрації складається з номера розділу і порядкового номера ілюстрації, відокремлених крапкою, наприклад, рис. 3.2 – це другий рисунок третього розділу.

Таблиці. Цифровий матеріал оформляють у вигляді таблиць. Таблицю слід розташовувати безпосередньо після тексту, в якому вона згадується вперше, або на наступній сторінці. На всі таблиці мають бути посилання в тексті.

Таблиці нумерують арабськими цифрами порядковою нумерацією в межах розділу. Номер таблиці складається з номера розділу і порядкового номера таблиці, відокремлених точкою, наприклад, таблиця 2.1 – це перша таблиця другого розділу.

Назву таблиці друкують малими літерами (крім першої великої) і вміщують над таблицею. Назва має бути стислою і відбивати зміст таблиці.

При поділі таблиці на частини допускається її головку або боковик замінити відповідно номерами граф чи рядків, нумеруючи їх арабськими цифрами у першій частині таблиці.

Слово «Таблиця ____» вказують один раз зліва над першою частиною таблиці, над іншими пишуть: «Продовження таблиці ____» з зазначенням номера таблиці.

Заголовки граф таблиці починають з великої літери, а підзаголовки – з малої, якщо вони складають одне речення з заголовком.

Підзаголовки, що мають самостійне значення, пишуть з великої літери. В кінці заголовків і підзаголовків таблиць крапки не ставлять. Заголовки і підзаголовки граф указують в однині.

Переліки. Переліки можуть бути наведені всередині тексту. Перед переліком ставлять двокрапку. Перед кожною позицією переліку слід ставити малу літеру української абетки з дужкою, або, не нумеруючи – дефіс. Перелік друкують малими літерами з абзацного відступу.

Формули й рівняння. Формули та рівняння розташовують безпосередньо після тексту, в якому вони згадуються, посередині сторінки. Формули й позначення по тексту обов'язково набирати за допомогою Equation Editor – редактора формул Word, а не у текстовому режимі.

У редакторі формул мають бути встановлені такі параметри – розміри: загальний – 12 pt, великі індекси – 9 pt, малі індекси – 7 pt, великі символи – 19 pt, малі символи – 12 pt; стиль: текст функції, змінні, матриці-вектори, числа – шрифт Times New Roman Cyr, для решти стилів – шрифт Symbol.

Вище і нижче кожної формули або рівняння повинно бути залишено не менше одного вільного рядка.

Формули і рівняння (за винятком наведених у додатках) слід нумерувати порядковою нумерацією в межах розділу.

Номер формули або рівняння складається з номера розділу і порядкового номера формули або рівняння, відокремлених крапкою, наприклад, формула (1.3) – третя формула першого розділу.

Номер формули або рівняння зазначають на рівні формули або рівняння в дужках у крайньому положенні на рядку.

Пояснення значень символів і числових коефіцієнтів, що входять до формули чи рівняння, слід наводити безпосередньо під формулою в тій послідовності, в якій вони наведені у формулі чи рівнянні.

Пояснення значення кожного символу та числового коефіцієнта слід давати з нового рядка. Перший рядок пояснення починають з абзацу словом «де» без двокрапки, наприклад:

$$\text{Ц} = \frac{\text{Д}_0}{\text{С}_\text{к}}, \quad (1.3)$$

де Ц – поточна вартість земельної ділянки, грн;

До – чистий дохід від використання земельної ділянки, грн;

Ск – ставка капіталізації, коефіцієнт.

Переносити формули чи рівняння на наступний рядок допускається тільки на знаках виконуваних операцій, повторюючи знак операції на початку наступного рядка. Коли переносять формули чи рівняння на знакові операції множення, застосовують знак «·».

Формули, що йдуть одна за одною й не розділені текстом, відокремлюють комою.

3 ЗМІСТ СТРУКТУРНИХ ЕЛЕМЕНТІВ

Земельно-кадастрові роботи щодо оформлення прав на земельну ділянку включають наступні заходи:

- проведення підготовчих робіт; погодження та встановлення або відновлення меж земельних ділянок у натурі (на місцевості);
- виконання особливих умов щодо формування територій та встановлення меж;
- виконання кадастрових зйомок земельних ділянок; складання кадастрових планів; виготовлення документів, які посвідчують права на землю та державну реєстрацію; видачу документів, які посвідчують права на землю.

3.1 Загальні відомості про земельну ділянку

До основних відомостей про земельну ділянку відносять відомості про назву, мету використання, місце розташування та адресу, власника та користувача, наявність обмежень, обтяжень та сервітутів.

У цьому розділі викладають і обґрунтовують проектне рішення щодо встановлених меж земельної ділянки. Описують конфігурацію, рельєф, експозицію схилу та орієнтовний нахил ділянки, під'їзди (назву вулиці, проїзду, автошляху до ділянки). Описують суміжні землекористування.

Таблиця 3.1 – Каталог координат поворотних точок меж

Назва точки	Координати, м	
	X	Y

Вихідним картографічним документом є топографічний план масштабу 1:500 з нанесеними межами земельної ділянки, запропонованої до відведення. Координати поворотних точок меж земельної ділянки та контурів угідь (табл. 3.1) визначають графічним способом. Вказують систему координат.

Складають схему контурів, на якій підписують назви всіх точок з таблиці 3.1.

При наявності в межах земельної ділянки будівель і споруд, складають їх опис по матеріалам польового обстеження. Обов'язково вказують власника та документ, який підтверджує це право. Вказують функціональне призначення будівель на цей час, рік прийняття в експлуатацію та назву документу, який це підтверджує.

Таблиця 3.2 – Експлікація земельних угідь

№ п/п	Назва земле- користувачів, за рахунок яких відводиться ділянка	Умови відве- дення	Код цільового викорис- тання землі	Загальна площа, га	Вид угідь згідно з формою № 6-зем, у тому числі		
					всього	43.1	43.2
1							
2							
	Всього						
	у тому числі:						
1	у місцях проходження інженерних мереж						
2	у зоні дії сервітутів						
3	у зоні дії обмежень						
Разом відводиться у зонах дії обмежень, обтяжень (сервітутів)							

Якщо будівля (споруда) належить кільком власникам на правах спільної часткової власності чи знаходиться у спільному частковому користуванні, необхідно вказати розмір частки власності кожного з них, або розмір часток, якими вони користуються.

Відповідно до Класифікації видів цільового призначення земель (КВЦПЗ), за даними свідоцтва ЄДРПОУ (дані коду (ів) розділу КВЕД), визначають куди віднесено земельну ділянку (код розділу, підрозділу та секції КВЦПЗ, назву виду (ів) цільового призначення земель) і вказують код розділу, підрозділу та секції КВЦПЗ (цифрове значення коду).

Розшифровку земель по землекористувачах та угіддях приводять в експлікації (табл. 3.2). Площі в таблиці 3.2 виписують після вирахування площ угідь.

3.2 Підстави надання земельної ділянки

Статтею 123 Земельного кодексу України [1] регламентований порядок надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування. Надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування здійснюється Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування.

Рішення зазначених органів приймається на підставі проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок у разі:

- надання земельної ділянки із зміною її цільового призначення;
- формування нових земельних ділянок.

Надання у користування земельної ділянки в інших випадках здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо складання документа, що посвідчує право користування земельною ділянкою.

Особа, зацікавлена в одержанні у користування земельної ділянки із земель державної або комунальної власності за проектом землеустрою щодо її відведення, звертається з клопотанням про надання дозволу на його розробку до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, які відповідно до повноважень, визначених статтею 122 Кодексу, передають у власність або користування такі земельні ділянки.

У клопотанні зазначаються орієнтовний розмір земельної ділянки та її цільове призначення. До клопотання додаються викопіювання з кадастрової карти (плану) або інші графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування та розмір земельної ділянки, письмова згода землекористувача, засвідчена нотаріально (у разі вилучення земельної ділянки).

Відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування в межах їх повноважень у місячний строк розглядає клопотання і дає дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або надає мотивовану відмову у його наданні. Підставою відмови у наданні такого дозволу може бути лише невідповідність місця розташування земельної ділянки вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, а також генеральних планів населених пунктів, іншої містобудівної документації, схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проектів землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку.

Забороняється відмова у наданні дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок, місце розташування об'єктів на яких погоджено відповідним органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування згідно із статтею 151 цього Кодексу.

Умови і строки розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок визначаються договором, укладеним замовником з

виконавцем цих робіт відповідно до типового договору. Типовий договір на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки затверджується Кабінетом Міністрів України.

3.3 Проектування земельної ділянки та визначення (встановлення) меж земельної ділянки, обмежень щодо її використання

Встановленню меж земельної ділянки передують підготовчі роботи. По-перше, перевіряють побажання майбутніх землевласників на відповідність їх вимогам законодавства і технічним землепорядним настановам. При наявності проекту будівництва, визначають його відповідність існуючим умовам.

Під час польового обстеження місцевих умов збирають інформацію щодо суміжних власників землі й землекористувачів по тих зовнішніх межах, до яких буде примикати проектна земельна ділянка. Важливим є виявлення існуючих земельних та майнових спорів щодо об'єкту обстеження, а також чи знаходяться зазначені земельні ділянки під заставою і на яких умовах (з якою установою, на який строк і на яку суму укладено іпотечний договір, чи відбулася його реєстрація, чи накладені заборони на відчуження, інші обмеження, установленні законом або договором).

Виконуючи кадастрову зйомку, звертають увагу на наявність будь-яких інженерних мереж (та інших режимоутворюючих об'єктів), визначають їх характеристики, відомчу приналежність і розміри охоронних зон.

У результаті аналізу даних, зібраних під час підготовчих робіт, приймають проектне рішення щодо межі земельної ділянки та меж зон обмеженого використання.

Після погодження проекту в установленому порядку, виконують перенесення меж в натуру зі складанням відповідного акту.

Механізм встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками визначає Інструкція про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками [15]. Встановлення (відновлення) меж земельної ділянки здійснюється з метою визначення в натурі (на місцевості) метричних даних земельної ділянки, у тому числі місцеположення поворотних точок її меж та їх закріплення межовими знаками.

Встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється на підставі розроблених та затверджених відповідно до статті 186 Земельного кодексу України [1]:

- технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) – у разі коли власнику (користувачу) земельної ділянки видано документ, що посвідчує право на земельну ділянку, без виносу меж такої ділянки в натуру (на місцевість) та закріплення їх межовими знаками;
- технічної документації із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку, у тому числі при поділі чи

об'єднанні земельних ділянок (частини перша та друга статті 56 Закону України «Про землеустрій» [3]) або проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (частина третя статті 56 Закону України «Про землеустрій» [3]) – при передачі земельної ділянки у власність (користування) із земель державної та комунальної власності, а також із земель приватної власності у разі зміни її меж або цільового призначення при поділі чи об'єднанні земельних ділянок перед заповненням бланка державного акта на право власності на земельну ділянку або бланка державного акта на право постійного користування земельною ділянкою.

Документація із землеустрою щодо встановлення меж житлової та громадської забудови розробляється у складі генерального плану населеного пункту, проектів розподілу територій і є основою для встановлення меж земельних ділянок в натурі (на місцевості).

Комплекс робіт із встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) включає: підготовчі роботи, топографо-геодезичні, картографічні роботи та роботи із землеустрою, камеральні роботи, складання і оформлення матеріалів технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), а також встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та закріплення їх межовими знаками.

Підготовчі роботи включають збір та аналіз виконавцем наявних документації із землеустрою, матеріалів інвентаризації земель, планово-картографічних матеріалів, правових підстав надання земельної ділянки у власність (користування), відомостей про наявність спірних питань щодо меж земельної ділянки, переліку обмежень у використанні земельної ділянки і наявні земельні сервітути, списків координат пунктів державної геодезичної мережі.

Виконавці для спрощення створення зйомочної основи, необхідної для виконання робіт із встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), можуть отримувати у встановленому законодавством порядку:

- відомості про наявні пункти державної геодезичної мережі та геодезичних мереж згущення з Державного картографо-геодезичного фонду у відповідній системі координат;
- каталоги координат та викопіювання з чергового кадастрового плану в актуальному стані.

Камеральні роботи виконуються для опрацювання даних, отриманих в результаті проведених топографо-геодезичних робіт, робіт із землеустрою та складання технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) включає:

- пояснювальну записку, яка містить опис місця розташування земельної ділянки, відомості про власника (користувача) земельної ділянки, відомості про виконавця (виконавців), реквізити відповідних ліцензій,

необхідних для виконання робіт, відомості про власників (користувачів) суміжних земельних ділянок, стислий опис виконаних робіт;

- технічне завдання на встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);

- копію документа, що посвідчує фізичну особу, або копію свідоцтва про державну реєстрацію юридичної особи;

- копію документа, що посвідчує право на земельну ділянку;

- матеріали польових топографо-геодезичних робіт;

- план меж земельної ділянки, складений за результатами кадастрової зйомки, на якому відображаються зовнішні межі земельної ділянки із зазначенням власників (користувачів) суміжних земельних ділянок, усі поворотні точки меж земельної ділянки, лінійні проміри між точками по межах земельної ділянки, межі вкраплених земельних ділянок із зазначенням їх власників (користувачів). На бажання замовника замість плану меж земельної ділянки може складатися кадастровий план земельної ділянки;

- перелік обмежень у використанні земельної ділянки і наявні земельні сервітути;

- у разі необхідності документ, що підтверджує повноваження особи діяти від імені власника (користувача) земельної ділянки при встановленні меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);

- акт прийомки-передачі межових знаків на зберігання, який включається до документації із землеустрою після виконання робіт із встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та закріплення їх межовими знаками.

Межі земельної ділянки в натурі (на місцевості) закріплюються межовими знаками, відповідно до інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками [15].

3.4 Складання планів та експлікації

Формування земельних ділянок і посвідчення прав на них пов'язане з визначенням просторових координат меж кожної ділянки з прив'язкою їх до державної геодезичної мережі і проводиться відповідно до діючого законодавства України [1 – 3, 6, 8].

План земельної ділянки – графічне зображення, що відображає місцезнаходження, зовнішні межі земельної ділянки та межі земель, обмежених у використанні і обмежених (обтяжених) правами інших осіб (земельних сервітутів), а також розміщення об'єктів нерухомого майна, природних ресурсів на земельній ділянці [3].

Геодезичною основою кадастрових зйомок земельних ділянок є пункти державної геодезичної мережі триангуляції і полігонометрії, а також геодезичної мережі згущення.

Точність виконання кадастрових зйомок визначається необхідністю визначення облікової одиниці площі земельної ділянки – для міст республіканського і обласного підпорядкування – 1 кв. м (0,0001 га).

Кадастрові плани земельних ділянок у містах складають у масштабі 1:500.

Перенесення в натуру (на місцевість) або відновлення всіх поворотних точок меж земельної ділянки здійснюється геодезичними методами з прив'язкою не менше двох характерних закріплених поворотних точок до пунктів державної геодезичної мережі [15].

Здійснюється кадастрова зйомка земельної ділянки з наступним вирахуванням координат поворотних точок меж і площі ділянки. За результатами виконаних робіт складається кадастровий план земельної ділянки. Кадастрова карта (план) – графічне зображення, що містить відомості про об'єкти Державного земельного кадастру [2].

На **кадастровому плані** земельної ділянки відображаються:

а) зовнішні межі земельної ділянки з описом суміжних суб'єктів права на землю, номерами точок повороту межі, а також промірами (з точністю до 1 см) між сусідніми точками. Якщо межа проходить по паркану, вказується тип огорожі. при проходженні межі по берегу річки, штучної водойми, канави, каналу, а також лісу, інших насаджень тощо, про це зазначається в кадастровому плані;

б) усі будинки, будівлі, споруди з відображенням їх поверховості, типу матеріалів стін. Будинки, будівлі, споруди нумеруються. Складається і відображається на легенді кадастрового плану «Експлікація будинків, будівель і споруд»;

в) елементи твердого покриття з вказівкою на його тип (асфальтне, бетонне, гравійне тощо);

г) зелені насадження, газони;

г) землі сторонніх власників та землекористувачів. Якщо проміри між точками повороту їх межі неможливо відобразити безпосередньо на плані, складається відповідна «Таблиця довжини мір ліній між точками повороту межі сторонніх власників землі й землекористувачів», яка відображається в легенді кадастрового плану;

д) опис зовнішніх меж;

е) масштаб плану;

є) ситуаційний план;

ж) назва плану, належність земельної ділянки, адреса;

з) кадастровий номер: існуючий, попередній та суміжних земельних ділянок (за наявності);

і) експлікація земельних угідь.

Щодо забудованої земельної ділянки в експлікації земельних угідь відображають землі під одноповерховою та багатоповерховою забудовою, під тимчасовою забудовою, під спорудами, під проїздами, проходами та площадками з твердим покриттям, під деревними і чагарниковими насадженнями, а також під іншим покривом.

Креслення контурів. На кресленні контурів показують лише межі самої земельної ділянки та межі її угідь (рис. 3.1). Підписують номери контурів, які повинні співпадати з номерами угідь у табл. 3.2 та табл. 3.3.

План зовнішніх меж земельної ділянки складають в масштабі, який забезпечує максимально повне відображення ділянки в полях, що визначені у відповідному бланку.

Межі земельної ділянки позначають суцільними лініями чорного кольору у тому числі ті, які збігаються з берегами річок, озер, каналів, лісових насаджень тощо.

Великими буквами українського алфавіту позначають місця примикання меж сусідніх землеволодінь і землекористувань. Позначають напрям проходження цих меж.

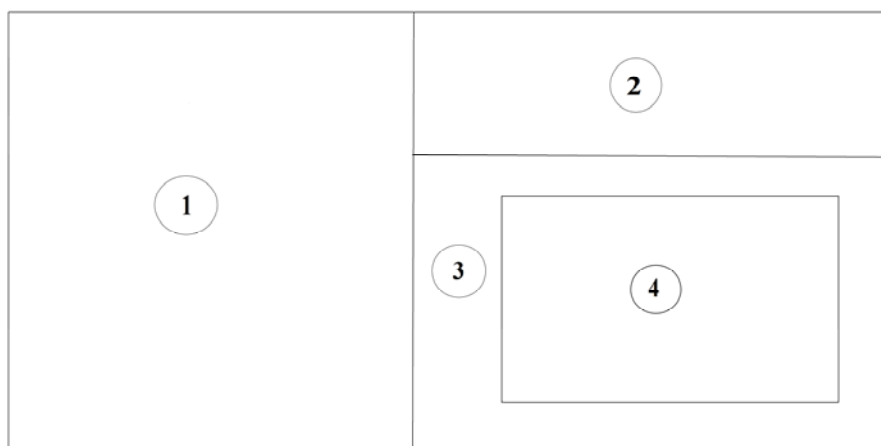


Рисунок 3.1 – Креслення контурів

На вільному від креслення місці складають опис меж.

Позначають місця установки межових знаків, лінійні проміри між ними.

Виконують нумерацію цих межових знаків. Допускається винесення нумерації межових знаків і лінійних промірів на вільне місце.

Викреслюють межі вкраплених сторонніх землеволодінь і землекористувань, складають їх список.

Вказують, в якому масштабі складено план меж земельної ділянки.

Над кресленням проставляють кадастровий номер земельної ділянки.

Вирахування площ. У результаті вивчення плану землекористування, визначають склад угідь в межах земельної ділянки. Складають креслення контурів. Всім контурам присвоюють порядковий номер, який підписують на кресленні та записують у спеціальну відомість (табл. 3.3). Площі угідь обчислюють аналітичним способом з використанням сучасного програмного забезпечення.

Таблиця 3.3 – Відомість вирахування площ угідь у розрізі землевласників (землекористувачів)

№ контуру	Угіддя	Площа, га
42. Землі, які використовуються в комерційних цілях		0,0157
1	42.1. капітальна одноповерхова	0,0085
2	42.5. під проїздами, проходами та площадками	0,0072

Контури земельних угідь групують по видам, характеру використання земельних угідь і відповідній послідовності записують у відомість (табл. 3.4).

Потім підраховують суму площ земельних угідь, яка повинна співпадати з загальною площею земельної ділянки.

Таблиця 3.4 – Поконтурна відомість землекористування

№ п/п	Угіддя	№№ контурів	Площа контурів, га	Всього, га
1	2	3	4	5
42. Землі, які використовуються в комерційних цілях				
1	42.1. капітальна одноповерхова	1	0,0085	
				0,0085
2	42.5. під проїздами, проходами та площадками	2	0,0072	
				0,0072
			Всього	0,0157

Складання експлікації. За результатами вирахування площ контурів, складають експлікацію земельних угідь (табл. 3.5).

В експлікації вказують земельні угіддя, які зображено на кресленні контурів та їх площу. Як правило, площу вказують в гектарах.

Таблиця 3.5 – Експлікація земельних угідь

№ п/п	Угіддя	Кількість контурів	Загальна площа	
			га	%
42. Землі, які використовуються в комерційних цілях			0,0157	100
1	42.1. капітальна одноповерхова	1	0,0085	54
2	42.5. під проїздами, проходами та площадками	2	0,0072	46

3.5 Грошова оцінка земельної ділянки

Відповідно до ст. 201 Земельного кодексу України [1] залежно від призначення та порядку проведення грошова оцінка земельних ділянок може бути нормативною і експертною.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться у випадках [4]:

- визначення розміру земельного податку;
- визначення розміру державного мита при міні, спадкуванні (крім випадків спадкування спадкоємцями першої та другої черги за законом (як випадків спадкування ними за законом, так і випадків спадкування ними за заповітом) і за правом представлення, а також випадків спадкування власності, вартість якої оподатковується за нульовою ставкою) та даруванні земельних ділянок згідно із законом;
- визначення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності;
- визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва;
- під час розробки показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель;
- відчуження земельних ділянок площею понад 50 гектарів, що належать до державної або комунальної власності, для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться у разі [4]:

- відчуження та страхування земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності, крім випадку, передбаченого абзацом сьомим частини першої статті 13 закону;
- застави земельної ділянки відповідно до закону;
- визначення інвестиційного вкладу в реалізацію інвестиційного проекту на земельні поліпшення;
- визначення вартості земельних ділянок, що належать до державної або комунальної власності, у разі якщо вони вносяться до статутного фонду господарського товариства;
- визначення вартості земельних ділянок при реорганізації, банкрутстві або ліквідації господарського товариства (підприємства) з державною часткою чи часткою комунального майна, яке є власником земельної ділянки;
- виділення або визначення частки держави чи територіальної громади у складі земельних ділянок, що перебувають у спільній власності;
- відображення вартості земельних ділянок та права користування земельними ділянками у бухгалтерському обліку відповідно до законодавства України;
- визначення збитків власникам або землекористувачам у випадках, встановлених законом або договором;
- рішення суду.

3.5.1 Нормативна грошова оцінка земельних ділянок в населених пунктах

В основі нормативної грошової оцінки земель населених пунктів лежить капіталізація рентного доходу, що отримується залежно від місця розташування населеного пункту в загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва та розселення, облаштування його території та якості земель з урахуванням природно-кліматичних та інженерно-геологічних умов, архітектурно-ландшафтно та історико-культурної цінності, екологічного стану, функціонального використання земель.

Механізм нормативної грошової оцінки викладено в Методиці та Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів [9, 13].

Нормативна грошова оцінка населених пунктів для всіх категорій земель та земельних ділянок (за винятком сільськогосподарських угідь) визначається згідно з формулою 3.1.

Нормативна грошова оцінка одного квадратного метра земельної ділянки населених пунктів визначається за формулою:

$$Ц_n = \frac{B \cdot N_p}{N_k} \cdot K_f \cdot K_m, \quad (3.1.)$$

де C_n – нормативна грошова оцінка квадратного метра земельної ділянки, грн;

B – витрати на освоєння та облаштування території в розрахунку на квадратний метр, грн;

N_p – норма прибутку (6%);

N_k – норма капіталізації (3%);

K_f – коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (під житлову та громадську забудову, для промисловості, транспорту тощо);

K_m – коефіцієнт, який характеризує місцерозташування земельної ділянки.

Витрати на освоєння та облаштування території (B) включають відновну вартість, як первісну вартість, що змінюється після переоцінки, інженерної підготовки головних споруд і магістральних мереж водопостачання, каналізації, теплопостачання, електропостачання (у тому числі зовнішнє освітлення), слабкострумівих пристроїв, газопостачання, дощової каналізації, вартість санітарної очистки, зелених насаджень загального користування, вулично-дорожньої мережі, міського транспорту за станом на початок року проведення оцінки.

Індексація витрат здійснюється за індексами вартості основних фондів у відповідності до чинного законодавства України. Витрати на освоєння та облаштування території визначаються за кожним конкретним населеним

пунктом за даними статистичної звітності відповідних органів державної статистики.

Коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (Кф) (табл. 1.1 додатку 1 Порядку [13]), ураховує відносну прибутковість видів економічної діяльності.

Коефіцієнт, який характеризує місцезорозташування земельної ділянки (Км), обумовлюється трьома групами рентоутворювальних факторів регіонального, зонального та локального характеру і обчислюється за формулою:

$$K_m = K_{m1} \cdot K_{m2} \cdot K_{m3}, \quad (3.2)$$

де Км1 – регіональний коефіцієнт, який характеризує залежність рентного доходу від місцеположення населеного пункту у загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва і розселення (є добутком коефіцієнтів з табл. 1.2, 1.3, 1.4, 1.5 додатку 1 Порядку [13]);

Км2 – зональний коефіцієнт, який враховує містобудівну цінність території в межах населеного пункту (економіко-планувальної зони), визначається як добуток пофакторних оцінок з урахуванням вагової характеристики кожного з факторів;

Км3 – локальний коефіцієнт, який враховує місцезорозташування земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони.

Вихідними даними для обчислення є генеральні плани та проекти планування і забудови населених пунктів, плани їх земельно-господарського устрою, матеріали економічної оцінки їх територій.

Значення коефіцієнтів встановлюються за результатами пофакторних оцінок кожної групи з урахуванням питомої ваги рентоутворювальних факторів у формуванні загального рентного доходу в межах населеного пункту та його економіко-планувальних зон.

Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів виконується в натушний послідовності.

І. Визначають середню вартість одного квадратного метра земель населеного пункту в залежності від регіональних факторів місця розташування (Цнм) за формулою:

$$C_{nm} = \frac{B \cdot N_p}{N_k} \cdot K_{m1}. \quad (3.3)$$

Значення коефіцієнта Км1 є добутком коефіцієнтів, які враховують:

– чисельність населення, географічне положення, адміністративний статус населеного пункту та його господарські функції (додаток 1, табл. 1.2 Порядку [13]);

– входження в приміську зону міст з чисельністю населення 100 тис. чол. і більше (додаток 1, табл. 1.3 Порядку [13]);

– наявність у населеного пункту статусу курорту (додаток 1, табл. 1.4 Порядку [13]);

– входження до зон радіаційного забруднення (додаток 1, табл. 1.5 Порядку [13]).

У межах населеного пункту базова вартість одного квадратного метра земель диференціюється за економіко-планувальними зонами, які встановлюються на основі економічної оцінки території населеного пункту з урахуванням таких факторів:

- неоднорідності функціонально-планувальних якостей території;
- доступності до центру населеного пункту, місць концентрації трудової діяльності, центрів громадського обслуговування, масового відпочинку;
- рівня інженерного забезпечення та благоустрою території;
- рівня розвитку сфери обслуговування населення;
- екологічної якості території;
- привабливості середовища: різноманітність місць докладання праці, наявність історико-культурних та природних пам'яток тощо.

Середня вартість одного квадратного метра земель не диференціюється для:

- смуги відводу магістральної залізниці, за винятком економіко-планувальних зон, які включають вокзали та привокзальні площі;
- смуги відводу магістральних нафто-, газо- та продуктопроводів, які проходять через територію населеного пункту і виходять за його межі;
- смуги відводу ліній електропостачання високої напруги і виходять за його межі.

II. Визначають вартість одного квадратного метра земель населених пунктів у розрізі економіко-планувальних зон за формулою:

$$Ц_{нз} = Ц_{нм} \cdot К_{м2}, \quad (3.4)$$

де $Ц_{нз}$ – середня для економіко-планувальної зони вартість одного квадратного метра земель, грн.

Значення коефіцієнта $К_{м2}$ ачається як добуток пофакторних оцінок з урахуванням вагової характеристики кожного з факторів.

Числові значення пофакторних оцінок приймаються в межах граничних значень коефіцієнтів $К_{м2}$ груп населених пунктів з різною чисельністю населення (табл. 1.6 додатка 1 Порядку [13]) з урахуванням нормативно-технічної документації та експертної оцінки.

Питома вага зональних рентоутворювальних факторів визначається щодо кожного населеного пункту, виходячи з його особливостей.

Сума вагових характеристик, що встановлена для факторів, повинна дорівнювати 1,0.

III. Визначають вартість одного квадратного метра земельної ділянки певного функціонального використання ($Ц_{н}$) з урахуванням територіально-планувальних, інженерно-геологічних, історико-культурних, природно-

ландшафтних, санітарно-гігієнічних та інженерно-інфраструктурних особливостей місця її розташування в межах економіко-планувальної зони за формулою:

$$Ц_{нз} = Ц_{нз} \cdot K_f \cdot K_{мз}. \quad (3.5)$$

Значення коефіцієнта $K_{мз}$ визначається щодо кожного населеного пункту, виходячи з його особливостей. При встановленні значення локального коефіцієнта для окремої земельної ділянки можливо встановлювати його значення на основі визначення частки площі, яку займає цей фактор на земельній ділянці. Установлення частки площі здійснюється переважно шляхом використання ГІС-технологій та електронних цифрових карт масштабу, не меншому, ніж 1:10000, — для міст з чисельністю населення понад 100 тис. чол. та 1:5000 — для інших населених пунктів.

Для обчислення враховуються локальні фактори, наведені в додатку 1, табл. 3.7 Порядку [13], при цьому добуток пофакторних оцінок не повинен бути нижче 0,50 і вище 1,50.

IV. Визначають загальну вартість земельної ділянки. Складають витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки (додаток В).

3.5.2 Експертна грошова оцінка земельних ділянок

Експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель відповідно до вимог Закону України «Про оцінку земель» [4], Закону України «Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні»[5], а також інших нормативно-правових актів та державних стандартів, норм і правил.

Інформаційною базою для експертної грошової оцінки земельних ділянок можуть бути:

- документи, що підтверджують права, зобов'язання та обмеження стосовно використання земельної ділянки;
- матеріали про фізичні характеристики земельної ділянки, якість ґрунтів, характер та стан земельних поліпшень, їх використання згідно із законодавством;
- відомості про місце розташування земельної ділянки, природні, соціально-економічні, історико-культурні, містобудівні умови її використання, екологічний стан та стан розвитку ринку нерухомості в районі розташування земельної ділянки;
- інформація про ціни продажу (оренди) подібних об'єктів, рівень їх дохідності, час експозиції об'єктів цього типу на ринку;
- дані про витрати на земельні поліпшення та операційні витрати, що склалися на ринку, а також про доходи і витрати виробництв та реалізації сільськогосподарської і лісогосподарської продукції;

– проекти землеустрою, схеми планування територій та плани земельно-господарського устрою, згідно з якими передбачається зміна існуючого використання земельної ділянки, що може вплинути на вартість об'єкта оцінки;

– інші дані, що впливають на вартість об'єкта оцінки.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться на основі таких методичних підходів:

– капіталізація чистого операційного або рентного доходу від використання земельних ділянок;

– зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок;

– врахування витрат на земельні поліпшення.

При проведенні експертної грошової оцінки земельної ділянки використовується методичний підхід, який забезпечується найбільш повною інформацією про об'єкт оцінки.

Методичний підхід, що базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу (фактичного чи очікуваного) передбачає визначення розміру вартості земельної ділянки від найбільш ефективного використання земельної ділянки з урахуванням установлених обтяжень та обмежень.

Чистий операційний дохід визначається на основі аналізу ринкових ставок орендної плати за землю.

Рентний дохід розраховується як різниця між очікуваним доходом від продукції, одержуваної на земельній ділянці (фактичної або умовної), та виробничими витратами і прибутком виробника.

Для поліпшеної земельної ділянки дохід із землі визначається шляхом розподілення загального доходу між її фізичними компонентами – землею та земельними поліпшеннями.

Пряма капіталізація ґрунтується на припущенні про постійність та незмінність грошового потоку від використання земельної ділянки. При цьому вартість земельної ділянки визначається як відношення чистого операційного або рентного доходу до ставки капіталізації за формулою:

$$Ц_{\text{кп}} = \frac{Д_{\text{о}}}{С_{\text{к}}}, \quad (3.6)$$

де $Ц_{\text{кп}}$ – вартість земельної ділянки, визначена шляхом прямої капіталізації, грн;

$Д_{\text{о}}$ – чистий операційний або рентний дохід, грн;

$С_{\text{к}}$ – ставка капіталізації (у вигляді десяткового дробу).

Непряма капіталізація ґрунтується на припущенні про обмеженість та змінність грошового потоку від використання земельної ділянки протягом певного періоду з наступним її продажем на ринку. При цьому вартість земельної ділянки визначається як поточна вартість майбутніх доходів від її

використання та продажу за формулою:

$$Ц_{\text{кн}} = \sum_{i=1}^t \frac{\text{Доі}}{(1 + C_{\text{к}})^i} + P, \quad (3.7)$$

де $Ц_{\text{кн}}$ – вартість земельної ділянки, визначена шляхом непрямой капіталізації, грн;

Доі – очікуваний чистий операційний або рентний дохід за i -й рік, грн;

P – поточна вартість реверсії;

t – період (у роках), який враховується при непрямій капіталізації чистого операційного або рентного доходу.

Ставка капіталізації визначається характерним співвідношенням між чистим операційним доходом та ціною продажу подібних земельних ділянок або шляхом розрахунку на основі норми віддачі на інвестований у земельну ділянку капітал, з урахуванням змін у вартості грошей.

Ставка капіталізації для землі може бути визначена також як різниця між загальною ставкою капіталізації для поліпшеної земельної ділянки та нормою повернення капіталу з урахуванням питомої ваги вартості земельних поліпшень.

За методичним підходом, що базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, вартість земельної ділянки визначається на рівні цін, які склалися на ринку. При цьому вартість земельної ділянки встановлюється шляхом внесення поправок до цін продажу подібних земельних ділянок, що ураховують відмінності в умовах угод та характеристиках, які впливають на вартість.

Поправки визначаються на основі попарного порівняння або статистичного аналізу ринкових даних.

Скоригована ціна продажу подібної земельної ділянки визначається за формулою:

$$Ц_{\text{за}} = Ц_{\text{а}} + \sum_{j=1}^T \Delta Ц_{\text{а}j}, \quad (3.8)$$

де $Ц_{\text{за}}$ – скоригована ціна продажу a -ї подібної земельної ділянки, грн;

$Ц_{\text{а}}$ – фактична ціна продажу a -ї подібної земельної ділянки, грн;

m – кількість факторів порівняння;

$\Delta Ц_{\text{а}j}$ – різниця (поправка) в ціні (+, -) продажу a -ї подібної земельної ділянки стосовно ділянки, що оцінюється, за j -м фактором порівняння.

Вартість земельної ділянки визначається як медіанне або модальне значення отриманих результатів.

За основу визначення вартості земельних ділянок шляхом зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок беруться ціни продажу тих ділянок,

які за факторами, що впливають на їх вартість, достатньою мірою збігаються з ділянкою, яка оцінюється.

За наявності великої кількості продажів подібних земельних ділянок на ринку для визначення вартості шляхом зіставлення цін продажів можуть бути застосовані методи математичної статистики.

Методичний підхід, що базується на врахуванні витрат на земельні поліпшення, використовується для оцінки поліпшених земельних ділянок або земельних ділянок, поліпшення яких передбачається, за умови найбільш ефективного їх використання (фактичного чи умовного). При цьому вартість земельної ділянки визначається як різниця між очікуваним доходом від продажу поліпшеної ділянки (чи капіталізованим чистим операційним або рентним доходом від її використання) та витратами на земельні поліпшення за формулою:

$$Цв = Цо - Вос, \quad (3.9)$$

де $Цв$ – вартість земельної ділянки, визначена шляхом урахування витрат на земельні поліпшення, грн;

$Цо$ – очікуваний дохід від продажу поліпшеної земельної ділянки чи капіталізований чистий операційний або рентний дохід від її використання, грн;

$Вос$ – витрати на земельні поліпшення, грн.

Для визначення поточної вартості майбутніх доходів та витрат, які нерівномірно розподіляються у часі, застосовується дисконтування відповідних грошових потоків.

Для поліпшеної земельної ділянки вартість землі може бути визначена шляхом встановлення характерного співвідношення між ринковою вартістю землі та земельних поліпшень у районі розташування об'єкта оцінки.

Експертна грошова оцінка земельної ділянки проводиться в такій послідовності:

- обстеження земельної ділянки та вивчення ситуації на ринку землі;
- визначення виду вартості земельної ділянки відповідно до умов угоди;
- складання завдання на оцінку та укладання договору про оцінку;
- збирання, оброблення та аналіз вихідних даних, необхідних для проведення оцінки;
- визначення найбільш ефективного використання земельної ділянки;
- вибір та обґрунтування методичних підходів;
- визначення вартості земельної ділянки за обраними методичними підходами та формулювання остаточного висновку;
- складання звіту про оцінку.

Обстеження земельної ділянки та вивчення ситуації на ринку землі включає попереднє вивчення ситуації щодо об'єкта та мети оцінки для

складання завдання на оцінку та укладання договору про її проведення та обстеження і вивчення ситуації на ринку під час проведення оцінки.

Попереднє вивчення ситуації передбачає обстеження об'єкта оцінки та визначення виду вартості (ринкової, заставної, страхової, для бухгалтерського обліку, інвестиційної, ліквідаційної, спеціальної тощо).

Обстеження об'єкта оцінки включає огляд земельної ділянки або її частини та вивчення наявної правової, технічної та кадастрової документації щодо місця розташування земельної ділянки, її правового статусу, меж та розміру, складу угідь та земельних поліпшень, існуючого функціонального використання, а також визначення оцінюваних прав щодо земельної ділянки.

Визначення виду вартості земельної ділянки здійснюється на основі встановленої мети оцінки та умов майбутньої угоди, наприклад, ринкова, ліквідаційна, інвестиційна, спеціальна або ін. вид вартості.

На даному етапі суб'єкт оціночної діяльності – суб'єкт господарювання повинен переконатися в тому, що він володіє щодо оцінюваного об'єкта достатнім обсягом інформації. У разі необхідності заявити замовнику оцінки про додаткове залучення до участі в її проведенні інших оцінювачів або інших фахівців, а також суб'єктів підприємницької діяльності. Може відмовитися від проведення оцінки у разі виникнення обставин, які перешкоджають проведенню об'єктивної оцінки, у тому числі будь-яких форм примусу.

Складання завдання на оцінку та укладання договору про оцінку передбачає узгодження між замовником оцінки і суб'єктом оціночної діяльності – суб'єктом господарювання питань щодо об'єкта та мети оцінки.

Завдання на оцінку повинно включати визначення об'єкта оцінки, мету оцінки, вид вартості і його визначення; дату оцінки; узгоджені джерела інформації та дату й умови її надання; обсяг і ступінь необхідного обстеження земельної ділянки та її поліпшень; перелік припущень та умов, що обмежують використання результатів оцінки, форму представлення результатів оцінки тощо.

Істотними умовами договору є зазначення об'єкта оцінки; мети оцінки; виду вартості, що підлягає визначенню; дати оцінки та строку виконання робіт; розміру і порядку оплати робіт; права та обов'язки сторін договору; умови забезпечення конфіденційності результатів оцінки та інформації, використаної під час виконання оцінки; відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання умов договору; порядок вирішення спорів, які можуть виникнути під час проведення оцінки та прийняття замовником її результатів, та інші істотні умови, які можуть бути передбачені законодавством або за згодою сторін.

Збирання, оброблення та аналіз вихідних даних, необхідних для проведення оцінки, має бути спрямований на одержання обґрунтованого висновку щодо вартості об'єкта оцінки.

Для цього використовується інформаційна база, встановлена пунктом 4 Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок [10].

При аналізі та обґрунтуванні висновку оцінювач може отримувати дані, що виходять за рамки його фахової компетенції, які отримані від спеціалістів у відповідних галузях.

Визначення найбільш ефективного використання земельної ділянки ґрунтується на аналізі ринку нерухомості, що склався в районі розташування земельної ділянки, і передбачає встановлення можливих варіантів використання земельної ділянки, що оцінюється.

Можливі варіанти використання встановлюються, виходячи з фізичних характеристик земельної ділянки, дозволених видів використання, характеру та рівня поліпшень у районі розташування земельної ділянки.

Вибір та обґрунтування методичних підходів здійснюється на підставі положення земельних ділянок за обраними варіантами використання на ринку нерухомості.

Для оцінки земельних ділянок, найбільш ефективно використання яких полягає в отриманні доходу від їх продажу, застосовується методичний підхід, що базується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок.

Для оцінки земельних ділянок, найбільш ефективним використанням яких є отримання доходу від їх надання в оренду або іншого використання, застосовується методичний підхід, що ґрунтується на капіталізації рентного або чистого операційного доходу.

Для поліпшених земельних ділянок застосовується методичний підхід, що ґрунтується на врахуванні витрат на земельні поліпшення.

Відповідно до положення об'єкта оцінки на ринку може застосовуватись поєднання методичних підходів.

Визначення вартості земельної ділянки передбачає використання за обраними методичними підходами одного чи декількох методів оцінки.

При використанні методичного підходу, що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, слід застосовувати метод попарного зіставлення або метод статистичного аналізу ринку. Відповідно до цих методів вартість об'єктів оцінки визначається на рівні цін раніше проданих подібних об'єктів з урахуванням відмінностей у характері угоди і властивостях земельних ділянок, що впливають на їх вартість.

При використанні методичного підходу, що ґрунтується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу, слід застосовувати інвестиційний метод або метод капіталізації земельної ренти (метод зисків).

Інвестиційний метод передбачає визначення вартості землі як капіталізованого чистого операційного доходу від надання земельної ділянки в оренду.

Метод капіталізації земельної ренти передбачає капіталізацію доходів від використання земельної ділянки (відмінного від оренди) власником або користувачем.

Зазначені методи використовуються у разі як прямої, так і непрямої капіталізації очікуваних доходів.

При використанні методичного підходу, що ґрунтується на зіставленні цін продажу подібних земельних ділянок, у поєднанні з методичним

підходом, що враховує витрати на земельні поліпшення, слід застосовувати економічний метод чи метод співвіднесення (перенесення).

Економічний метод передбачає визначення вартості землі як залишку між очікуваною ціною продажу поліпшеної ділянки і витратами на земельні поліпшення з урахуванням прибутку інвестора.

Метод співвіднесення (перенесення) передбачає визначення вартості землі як частки в загальній вартості поліпшеної земельної ділянки.

При використанні методичного підходу, що базується на капіталізації чистого операційного або рентного доходу, у поєднанні з методичним підходом, що враховує витрати на земельні поліпшення, слід застосовувати метод залишку для землі чи метод розподілення доходу.

Відповідно до методу залишку для землі вартість землі визначається як різниця між поточною вартістю капіталізованого чистого операційного доходу (або рентного доходу) з поліпшеної ділянки і вартістю земельних поліпшень.

Метод розподілення доходу передбачає визначення вартості землі як капіталізованої за ставкою, визначеною для землі, різниці між чистим операційним доходом від наданої в оренду поліпшеної земельної ділянки та очікуваним доходом на інвестований у земельні поліпшення капітал. При цьому очікуваний від земельних поліпшень дохід визначається як добуток їх вартості та ставки капіталізації для поліпшень.

Метод розвитку (можливого використання) поєднує використання усіх трьох методичних підходів. При цьому вартість землі визначається як різниця між дисконтованими доходами від передбачуваного використання і дисконтованими витратами, пов'язаними з переходом до цього використання.

Формулювання остаточного висновку про вартість об'єкта оцінки здійснюється на підставі порівняльного аналізу отриманих результатів та ринкових даних.

До звіту включаються:

- назва об'єкта оцінки та місця розташування земельної ділянки, дата оцінки, найменування замовника та оцінювача, їх місце знаходження, банківські реквізити, ідентифікаційні коди – для юридичних осіб; прізвище, ім'я та по батькові, паспортні дані, ідентифікаційні номери – для фізичних осіб;
- мета проведення оцінки та обґрунтування вибору відповідної бази оцінки;
- основні передумови, припущення та обмеження щодо застосування результатів оцінки;
- опис та аналіз зібраних і використаних вихідних даних;
- аналіз найбільш ефективного використання об'єкта оцінки;
- обґрунтування застосування методичних підходів, методів та оцінних процедур;
- визначення (розрахунок) вартості об'єкта оцінки за обраними методичними підходами та узгодження отриманих результатів;

– сертифікація оцінки (підстави проведення даної оцінки, письмова заява оцінювача про якість використаних вихідних даних та іншої інформації, результат особистого огляду об'єкта оцінки, дотримання вимог законодавчих та інших нормативно-правових актів щодо оцінки земельних ділянок та прав на них, що має важливе значення для визначення достовірності та об'єктивності оцінки та висновку про вартість об'єкта оцінки);

– висновок про вартість об'єкта оцінки, який готується на підставі порівняльного аналізу отриманих результатів оцінки за обраними методичними підходами та ринковими даними.

До звіту додаються відповідні розрахунки.

Результати роботи з оцінки оформляються у вигляді письмового документа – звіту про оцінку, – що містить висновок про вартість об'єкта оцінки, розкриває зміст проведених процедур та використаної нормативно-правової бази з оцінки земельних ділянок.

Звіт підписується оцінювачами, які безпосередньо проводили оцінку, і скріплюється печаткою та підписом керівника суб'єкта оціночної діяльності.

Зміст звіту має відповідати п. 50 Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок [10].

На виконання статті 25 Закону України «Про оцінку земель» [4] з метою оприлюднення результатів експертної грошової оцінки земельних ділянок заповнюється витяг із звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки.

Витяг підписується оцінювачами, які проводили оцінку земельної ділянки, та керівником суб'єкта оціночної діяльності, підпис якого скріплюється печаткою.

Термін чинності звіту становить один рік з дати оцінки.

Звіти з експертної грошової оцінки земельних ділянок підлягають рецензуванню.

Рецензування звіту з експертної грошової оцінки земельних ділянок здійснюється у разі обов'язкового проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, а також на вимогу заінтересованих осіб та в інших випадках, визначених законом.

Експертна грошова оцінка передбачає визначення ринкової (імовірної ціни продажу на ринку) або іншого виду вартості об'єкта оцінки (заставна, страхова, для бухгалтерського обліку тощо), за яку він може бути проданий (придбаний) або іншим чином відчужений на дату оцінки відповідно до умов угоди.

3.6 Електронний документ та його характеристики

Порядком ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 [12], визначена процедура та вимоги щодо ведення Державного земельного кадастру, згідно положень якого встановлені вимоги до змісту, структури і технічних характеристик електронного документа.

Ці вимоги встановлюють порядок оформлення електронного документа, що містить відомості про результати робіт із землеустрою та оцінки земель в електронному вигляді (електронного документа), формується з метою внесення даних до Державного земельного кадастру, а також визначають набір базових лексичних та синтаксичних правил для створення електронного документа.

Електронний документ – електронний файл уніфікованої форми для обміну інформацією, яка використовується під час ведення Державного земельного кадастру і виконання топографо-геодезичних робіт, робіт із землеустрою та оцінки земель.

Зміст електронного документа формується на основі відомостей, що містяться у паперових документах, складених виконавцями робіт.

До електронного документа вноситься інформація про:

- результати та виконавців робіт із землеустрою та оцінки земель, топографо-геодезичних робіт;
- об’єкти Державного земельного кадастру;
- суб’єктів земельних відносин.

Базовими елементами формування електронного документа є геодезичні дані (координати точок повороту меж контуру об’єкта Державного земельного кадастру), які забезпечують просторову основу інших відомостей електронного документа і можливість їх використання у Державному земельному кадастрі.

Формат електронного документа визначає метамову, на основі якої визначаються специфічні, предметно-орієнтовані схеми даних для кожного виду документації із землеустрою та оцінки земель.

Виконавець робіт заповнює ті елементи електронного документа, щодо яких він розробляє документацію із землеустрою або оцінки земель відповідно до укладених договорів.

Електронний документ створюється у вигляді файла формату XML у кодуванні Unicode (UTF-8) та повинен бути коректним (well-formed) та валідним (valid).

Файл складається з текстових рядків, що містять елементи та атрибути, а також їх значення. Назви елементів та атрибутів складаються з англійських літер. Типи елементів можуть бути простими (simple type) або комплексними (complex type). Комплексні типи як сукупність вкладених простих та комплексних типів описуються окремими таблицями.

Структура електронного документа складається із службової та інформаційної частин.

Службова частина (AdditionalPart) використовується для формування і обміну інформацією про реквізити електронного документа та виконавця робіт і складається з:

- інформації про електронний документ;
- інформації про осіб, які сформували, здійснили коригування даних електронного документа.

Інформаційна частина (InfoPart) використовується для обміну інформацією про об'єкти Державного земельного кадастру і їх метричні відомості та складається з:

- метричної інформації електронного документа;
- територіальної зони (групи об'єктів Державного земельного кадастру);
- кадастрової зони;
- кадастрового кварталу.

3.7 Погодження і затвердження документації із землеустрою

Розгляд і затвердження землевпорядної документації проводиться в такому порядку:

а) прогнозні матеріали, техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель і схеми землеустрою після погодження їх у встановленому порядку розглядаються і затверджуються відповідними органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування;

б) проекти створення нових землеволодінь і землекористувань після погодження їх у встановленому порядку розглядаються і затверджуються відповідними органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування;

в) проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок погоджуються в порядку, встановленому цим Кодексом, і затверджуються Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування, які відповідно до повноважень, встановлених цим Кодексом, розпоряджаються земельними ділянками або приймають рішення про зміну їх цільового призначення;

г) проекти землеустрою сільськогосподарських підприємств, установ і організацій, особистих селянських, фермерських господарств після погодження їх із сільськими, селищними, міськими радами або районними державними адміністраціями розглядаються і затверджуються власниками землі або землекористувачами;

г) робочі землевпорядні проекти, пов'язані з упорядкуванням, докорінним поліпшенням та охороною земель, раціональним їх використанням, після погодження їх у встановленому порядку розглядаються і затверджуються замовниками цих проектів.

Зміни до землевпорядних проектів та інших матеріалів з питань землеустрою вносяться за рішенням органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування або власників землі та землекористувачів, які затвердили ці проекти.

Прогнозні матеріали використання і охорони земель, проекти землеустрою, матеріали державного земельного кадастру, проекти з питань використання і охорони земель, реформування земельних відносин, а також техніко-економічні матеріали обґрунтувань використання і охорони земель підлягають державній експертизі, яка здійснюється центральним органом

виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин відповідно до закону [6].

Стаття 186-1 [1] визначені повноваження органів виконавчої влади в частині погодження проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок.

Так, проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок усіх категорій та форм власності підлягає обов'язковому погодженню з територіальним органом центрального органу виконавчої влади, що здійснює реалізацію державної політики у сфері земельних відносин.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки у межах населеного пункту або земельної ділянки за межами населеного пункту, на якій розташовано об'єкт будівництва або планується розташування такого об'єкта, подається також на погодження до органу містобудування та архітектури.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки:

- природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земельної ділянки, розташованої на території чи в межах об'єкта природно-заповідного фонду або в межах прибережної захисної смуги, підлягає також погодженню з природоохоронним органом;

- історико-культурного призначення, земельної ділянки, розташованої на території історичних ареалів населених місць, земельної ділянки, на якій розміщені об'єкти культурної спадщини, підлягає також погодженню з органом охорони культурної спадщини;

- лісогосподарського призначення підлягає також погодженню з органом лісового господарства;

- водного фонду підлягає також погодженню з органом водного господарства.

Розробник подає на погодження до відповідного територіального органу центрального органу виконавчої влади, що здійснює реалізацію державної політики у сфері земельних відносин, оригінал проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, а до органів виконавчої влади, зазначених у частинах другій і третій цієї статті, – завірені ним копії проекту.

Органи виконавчої влади, зазначені в частинах першій – третій цієї статті, зобов'язані протягом десяти робочих днів з дня одержання проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (копії такого проекту) безоплатно надати свої висновки про його погодження або відмову в такому погодженні.

Підставою для відмови у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки може бути лише невідповідність його положень вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, документації із землеустрою або містобудівній документації.

У разі якщо проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки підлягає обов'язковій державній експертизі землепорядної документації, погоджений проект подається замовником або розробником до центрального

органу виконавчої влади, що здійснює реалізацію державної політики у сфері земельних відносин, або його територіального органу для здійснення такої експертизи.

У разі якщо місце розташування об'єкта, розміри і межі земельної ділянки, що пропонується до вилучення (викупу), та умови вилучення (викупу) цієї ділянки погоджені згідно з вимогами статті 151 Кодексу [1], які під час розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки не змінилися, проект погодженню не підлягає.

Відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування у двотижневий строк з дня отримання проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, а в разі необхідності здійснення обов'язкової державної експертизи землевпорядної документації згідно із законом – після отримання позитивного висновку такої експертизи приймає рішення про надання земельної ділянки у користування.

Якщо земельна ділянка надається у користування за погодженням з Верховною Радою України, погоджений проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки подається до Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласних, Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій, які із своїми пропозиціями та позитивним висновком державної експертизи землевпорядної документації подають зазначений проект до Кабінету Міністрів України, який розглядає ці матеріали та подає їх до Верховної Ради України для прийняття відповідного рішення.

Якщо земельна ділянка надається у користування за рішенням Кабінету Міністрів України або за погодженням з Кабінетом Міністрів України, погоджений проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки подається відповідно до Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласних, Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій, які розглядають його і в місячний строк подають зазначений проект із своїми пропозиціями та позитивним висновком державної експертизи землевпорядної документації до Кабінету Міністрів України для прийняття відповідного рішення.

Якщо земельна ділянка надається у користування Верховною Радою Автономної Республіки Крим, погоджений проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки (а у разі необхідності здійснення обов'язкової державної експертизи землевпорядної документації згідно із законом – після отримання позитивного висновку державної експертизи) подається до Ради міністрів Автономної Республіки Крим, яка розглядає його і в місячний строк подає зазначений проект із своїми пропозиціями до Верховної Ради Автономної Республіки Крим.

Рішенням про надання земельної ділянки у користування за проектом землеустрою щодо її відведення здійснюються:

- затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки;

- вилучення земельних ділянок у землекористувачів із затвердженням умов вилучення земельних ділянок (у разі необхідності);
- надання земельної ділянки особі у користування з визначенням умов її використання і затвердженням умов надання, у тому числі (у разі необхідності) вимог щодо відшкодування втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва.

У разі надання земельних ділянок державної власності у постійне користування підприємствам, установам, організаціям комунальної власності одночасно здійснюється передача земельних ділянок державної власності у комунальну власність і навпаки.

На підставі рішення про передачу будівлі, споруди, іншого об'єкта нерухомого майна державної власності у комунальну власність приймається рішення про передачу у комунальну власність земельної ділянки, на якій розміщений об'єкт передачі.

На підставі рішення про передачу будівлі, споруди, іншого об'єкта нерухомого майна комунальної власності у державну власність, також передається у державну власність земельна ділянка, на якій розміщений об'єкт передачі.

Підставою відмови у затвердженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки може бути лише його невідповідність вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів.

Відмова органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування у наданні земельної ділянки у користування або залишення клопотання без розгляду можуть бути оскаржені до суду.

Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування згідно з їх повноваженнями, визначеними статтею 122 Кодексу [1], чи договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки (у разі продажу права оренди) шляхом укладення договору оренди земельної ділянки чи договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки.

Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється за результатами проведення земельних торгів, крім випадків, встановлених частинами другою, третьою ст. 134 Кодексу [1].

Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, громадянам, юридичним особам, визначеним частинами другою, третьою статті 134 Кодексу [1], здійснюється в порядку, встановленому статтею 123 Кодексу [1].

Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, здійснюється за договором оренди між власником земельної ділянки і орендарем. Підставою для укладення договору оренди може бути цивільно-правовий договір про відчуження права оренди.

Право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав.

3.8 Виникнення права на земельну ділянку

Статтями 125 і 126 Кодексу [1] передбачено, що право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав. Право власності, користування земельною ділянкою оформлюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [8].

Державна реєстрація прав та їх обтяжень проводиться в такому порядку (ст. 15):

1) прийняття і перевірка документів, що подаються для державної реєстрації прав та їх обтяжень, реєстрація заяви;

2) встановлення факту відсутності підстав для відмови в державній реєстрації прав та їх обтяжень, зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та/або їх обтяжень;

3) прийняття рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, відмову в ній або зупинення державної реєстрації;

4) внесення записів до Державного реєстру прав;

5) видача свідоцтва про право власності на нерухоме майно у випадках, встановлених статтею 18 Закону [8];

6) надання витягів з Державного реєстру прав про зареєстровані права та/або їх обтяження.

Свідоцтво про право власності на нерухоме майно, що підтверджує виникнення права власності при здійсненні державної реєстрації прав на нерухоме майно, видається:

1) фізичним та юридичним особам на новозбудовані, реконструйовані об'єкти нерухомого майна;

2) членам житлового, житлово-будівельного, дачного, гаражного чи іншого відповідного кооперативу, які повністю внесли свої пайові внески;

3) юридичним особам у разі внесення до статутного фонду (статутного або складеного капіталу) об'єктів нерухомого майна їх засновниками (учасниками);

4) фізичним особам та юридичним особам, які в разі ліквідації (реорганізації) юридичної особи отримали у власність у встановленому законодавством порядку нерухоме майно юридичної особи, що ліквідується (реорганізується);

5) фізичним особам та юридичним особам, що вийшли зі складу засновників (учасників) юридичної особи за рішенням органу, уповноваженого на це установчими документами, отримали у власність об'єкт нерухомого майна, переданий їм;

6) реабілітованим громадянам, яким повернуто у власність належні їм об'єкти нерухомого майна;

7) у разі виділення окремого об'єкта нерухомого майна зі складу об'єкта нерухомого майна, що складається із двох або більше об'єктів;

8) фізичним та юридичним особам на об'єкти нерухомого майна, які в установленому порядку переведені з житлових у нежитлові і навпаки;

9) фізичним та юридичним особам у разі безоплатної передачі їм земельної ділянки із земель державної чи комунальної власності за рішеннями органів державної влади, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органів місцевого самоврядування;

10) в інших випадках, встановлених законом.

Свідцтво про право власності на нерухоме майно підписується державним реєстратором і засвідчується печаткою.

Державна реєстрація прав проводиться на підставі:

1) договорів, укладених у порядку, встановленому законом;

2) свідоцтв про право власності на нерухоме майно, виданих відповідно до вимог Закону [8];

3) свідоцтв про право власності, виданих органами приватизації наймачам житлових приміщень у державному та комунальному житловому фонді;

4) державних актів на право власності або постійного користування на земельну ділянку у випадках, встановлених законом;

5) рішень судів, що набрали законної сили;

6) інших документів, що підтверджують виникнення, перехід, припинення прав на нерухоме майно, поданих органу державної реєстрації прав разом із заявою.

Державна реєстрація обтяжень здійснюється на підставі:

1) встановленої законом заборони користування та/або розпорядження нерухомим майном;

2) рішень судів, що набрали законної сили;

3) постанови органів досудового слідства, державного виконавця про накладення арешту на нерухоме майно;

4) накладення заборони на відчуження нерухомого майна нотаріусом;

5) рішення органу місцевого самоврядування про віднесення об'єктів нерухомого майна до застарілого житлового фонду;

6) інших актів відповідних державних органів та посадових осіб згідно із законом;

7) договорів, укладених у порядку, встановленому законом.

Договір оренди земельної ділянки складають у відповідності до Постанови [11].

3.9 Здійснення авторського нагляду за реалізацією заходів, передбачених документацією із землеустрою

Статтею 64 Закону України «Про землеустрій» [3] передбачений авторський нагляд за виконанням проектів землеустрою, який здійснюється розробниками документації із землеустрою і передбачає перевірку повноти та якості виконання заходів, окремих рішень, передбачених цією документацією, а також вимог нормативно-правових актів з питань здійснення землеустрою. Окремо у ст. 28 закону [3] також передбачено право

розробників здійснювати авторський нагляд за реалізацією заходів, передбачених документацією із землеустрою.

Строки здійснення авторського нагляду за виконанням проектів землеустрою визначаються відповідно до графіка реалізації проекту землеустрою. Результати, одержані під час авторського нагляду за реалізацією проекту землеустрою, заносяться в журнал авторського нагляду за виконанням проектів землеустрою. Порядок ведення журналу авторського нагляду за виконанням проекту землеустрою встановлюється центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Земельний кодекс України // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2002, № 3-4, ст.27.
2. Закон України «Про державний земельний кадастр» // Офіційний вісник України від 15.08.2011 р., № 60, стор. 64, стаття 2405, код акту 57877/2011.
3. Закон України «Про землеустрій» // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, № 36, ст.282.
4. Закон України «Про оцінку земель» // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, № 15, ст.229.
5. Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2001, № 47, ст.251.
6. Закон України «Про державну експертизу землепорядної документації» // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, № 38, ст.471.
7. Закон України «Про оренду землі» // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1998, N 46-47, ст.280.
8. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» // Офіційний вісник України від 13.08.2004 р., № 30, том 1, стор. 140, стаття 1993, код акту 29603/2004.
9. Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213-95-%D0%BF>.
10. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок // Офіційний вісник України від 01.11.2002 р., № 42, стор. 144, стаття 1941, код акту 23434/2002.
11. Типовий договір оренди землі, затверджений постановою КМУ від 03.03.2004 р. № 220 // Офіційний вісник України від 19.03.2004 р., № 9, стор. 30, стаття 527, код акту 27944/2004.
12. Порядок ведення Державного земельного кадастру, затверджений постановою КМУ від 17 жовтня 2012 р. № 1051 // Офіційний вісник України офіційне видання від 30.11.2012 р., № 89, стор. 183, стаття 3598, код акту 64414/2012.
13. Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затверджений наказом Держкомзему України, Держкоммістобудування України, Мінсільгосппроду України та Української академії аграрних наук від 27.11.1995 р. №76/230/325/150 та зареєстрований у Міністерстві юстиції України 30.11.1995 р. №427/963 // Офіційний вісник України від 26.04.2006 р., № 15, стор. 154, стаття 1133, код акту 35909/2006.
14. Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок // Офіційний вісник України від 13.06.2003 р., № 22, стор. 195, стаття 1011, код акту 25254/2003.

15. Інструкція про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками, затверджена наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 18.05.2010 № 376 // Офіційний вісник України від 29.06.2010 р., № 46, стор. 251, стаття 1519, код акту 51564/2010.
16. Про коефіцієнт індексації за 2012 рік Лист Держземагентства від 14.01.2012р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.dazru.gov.ua/terra/control/uk/publish/article?art_id=145787&cat_id=20657.
17. Наказ Державного комітету України із земельних ресурсів «Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель» від 23.07.2010 №N 548. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z1011-10>.
18. Методичні вказівки до виконання курсового проекту з дисципліни «Основи землевпорядкування та кадастру» (для студентів 3 курсу денної та 4 курсу заочної форм навчання напряму підготовки 6.080101 «Геодезія, картографія та землеустрій») / Харк. нац. акад. міськ. госп-ва; уклад. : І. С. Глушенкова. – Харків: ХНАМГ, 2010. – 27 с.
19. Цифровий репозиторій ХНУМГ ім. О. М. Бекетова. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://eprints.kname.edu.ua>.
20. Верховна Рада України (Офіційний сайт). [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua>.
21. Офіційний сайт Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://land.gov.ua/usi-novyny.html>.
22. Публічна кадастрова карта України: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://map.dazru.gov.ua/kadastrova-karta>.
23. Вихідні топографічні дані: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: Сервер кафедри.

Додаток А
ЗМІСТ КУРСОВОГО ПРОЕКТУ
на тему «Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки»

Перелік умовних позначень одиниць, скорочень і термінів.

Вступ.

1 Загальні відомості про об'єкт (земельну ділянку).

2 Підстави надання земельної ділянки

3 Проектування земельної ділянки та визначення (встановлення) меж земельної ділянки, обмежень щодо її використання

4 Складання кадастрового плану та експлікацій

5 Грошова оцінка земельної ділянки

6 Складання файлу обміну земельно-кадастровими даними

7 Погодження і затвердження документації із землеустрою

8 Виникнення права на земельну ділянку

9 Здійснення авторського нагляду за реалізацією заходів, передбачених документацією із землеустрою.

Висновки

Перелік посилань.

Додаток А Копія топографічного плану масштабу 1:500 з нанесенням меж земельної ділянки, запроектованої до відведення

Додаток Б Викопіювання з чергового кадастрового плану

Додаток В Кадастровий план земельної ділянки

Додаток Г План зон обмежень, обтяжень та сервітутів

Додаток Д Каталог координат

Додаток Е Технічне завдання на встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості)

Додаток Ж Акт прийомки-передачі межових знаків на зберігання

Додаток И Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки

Додаток К Витяг із звіту про експертну грошову оцінку земельної ділянки

Додаток Л Правовстановлюючий документ на право власності (користування) земельною ділянкою

Додаток М Файл обміну земельно-кадастровими даними

Додаток Б
Класифікація видів цільового призначення земель
(Затверджено наказом Державного комітету України із земельних ресурсів
від 23.07.2010 №N 548 [17])

Код КВЦПЗ		Назва	Код розділу КВЕД
Розділ	Підрозділ		
1	2	3	4
Секція А		Землі сільськогосподарського призначення	
01		Землі сільськогосподарського призначення (землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей; землі, надані для діяльності у сфері надання послуг у сільському господарстві, та інше)	01
	01.01	Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	
	01.02	Для ведення фермерського господарства	
	01.03	Для ведення особистого селянського господарства	
	01.04	Для ведення підсобного сільського господарства	
	01.05	Для індивідуального садівництва	
	01.06	Для колективного садівництва	
	01.07	Для городництва	
	01.08	Для сінокосіння і випасання худоби	
	01.09	Для дослідних і навчальних цілей	
	01.10	Для пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства	
	01.11	Для надання послуг у сільському господарстві	
	01.12	Для розміщення інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції	
	01.13	Для іншого сільськогосподарського призначення	
	01.14	Для цілей підрозділів 01.01 – 01.13 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	
Секція В		Землі житлової та громадської забудови	
02		Землі житлової забудови (землі, які використовуються для розміщення житлової забудови (житлові будинки, гуртожитки, господарські будівлі та інше); землі, які використовуються для розміщення гаражного будівництва)	95, 96, 97

Продовження додатку Б

1	2	3	4
02	02.01	Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	
	02.02	Для колективного житлового будівництва	
	02.03	Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку	
	02.04	Для будівництва і обслуговування будівель тимчасового проживання	
	02.05	Для будівництва індивідуальних гаражів	
	02.06	Для колективного гаражного будівництва	
	02.07	Для іншої житлової забудови	
	02.08	Для цілей підрозділів 02.01 – 02.07 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	
03		Землі громадської забудови (землі, які використовуються для розміщення громадських будівель і споруд (готелів, офісних будівель, торговельних будівель, для публічних виступів, для музеїв та бібліотек, для навчальних та дослідних закладів, для лікарень та оздоровчих закладів), інших об'єктів загального користування)	
	03.01	Для будівництва та обслуговування будівель органів державної влади та місцевого самоврядування	75
	03.02	Для будівництва та обслуговування будівель закладів освіти	80
	03.03	Для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я та соціальної допомоги	85
	03.04	Для будівництва та обслуговування будівель громадських та релігійних організацій	91
	03.05	Для будівництва та обслуговування будівель закладів культурно-просвітницького обслуговування	92 (крім 92.6)
	03.06	Для будівництва та обслуговування будівель екстериторіальних організацій та органів	99
	03.07	Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі	50, 51, 52
	03.08	Для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування	55
	03.09	Для будівництва та обслуговування будівель кредитно-фінансових установ	65, 66, 67, 70
	03.10	Для будівництва та обслуговування будівель ринкової інфраструктури	71, 72, 74
	03.11	Для будівництва та обслуговування будівель і споруд закладів науки	73

Продовження додатку Б

1	2	3	4
03	03.12	Для будівництва та обслуговування будівель закладів комунального обслуговування	90
	03.13	Для будівництва та обслуговування будівель закладів побутового обслуговування	93
	03.14	Для розміщення та постійної діяльності органів МНС	75
	03.15	Для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови	45
	03.16	Для цілей підрозділів 03.01 – 03.15 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	
Секція С		Землі природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення	
04		Землі природно-заповідного фонду (природні території та об'єкти (природні заповідники, національні природні парки, біосферні заповідники, регіональні ландшафтні парки, заказники, пам'ятки природи, заповідні урочища), а також штучно створені об'єкти (ботанічні сади, дендрологічні парки, зоологічні парки, парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва), що надаються в постійне користування спеціальним адміністраціям територій та об'єктів природно-заповідного фонду (крім земельних ділянок під об'єктами природно-заповідного фонду, що включені до їх складу без вилучення))	92
	04.01	Для збереження та використання біосферних заповідників	
	04.02	Для збереження та використання природних заповідників	
	04.03	Для збереження та використання національних природних парків	
	04.04	Для збереження та використання ботанічних садів	
	04.05	Для збереження та використання зоологічних парків	
	04.06	Для збереження та використання дендрологічних парків	
	04.07	Для збереження та використання парків-пам'яток садово-паркового мистецтва	
	04.08	Для збереження та використання заказників	
	04.09	Для збереження та використання заповідних урочищ	
	04.10	Для збереження та використання пам'яток природи	
	04.11	Для збереження та використання регіональних ландшафтних парків	

1	2	3	4
05	05.00	Землі іншого природоохоронного призначення (земельні ділянки, в межах яких є природні об'єкти, що мають особливу наукову цінність, та які надаються для збереження і використання цих об'єктів, проведення наукових досліджень, освітньої та виховної роботи)	
Секція D		Землі оздоровчого призначення	
06		Землі оздоровчого призначення (землі, що мають природні лікувальні властивості, які використовуються або можуть використовуватися для профілактики захворювань і лікування людей)	85
	06.01	Для будівництва і обслуговування санаторно-оздоровчих закладів	
	06.02	Для розробки родовищ природних лікувальних ресурсів	
	06.03	Для інших оздоровчих цілей	
	06.04	Для цілей підрозділів 06.01 – 06.03 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	
Секція E		Землі рекреаційного призначення	
07		Землі рекреаційного призначення (земельні ділянки зелених зон і зелених насаджень міст та інших населених пунктів, навчально-туристських та екологічних стежок, маркованих трас, земельні ділянки, зайняті територіями будинків відпочинку, пансіонатів, об'єктів фізичної культури і спорту, туристичних баз, кемпінгів, яхт-клубів, стаціонарних і наметових туристично-оздоровчих таборів, будинків рибалок і мисливців, дитячих туристичних станцій, дитячих та спортивних таборів, інших аналогічних об'єктів, а також земельні ділянки, надані для дачного будівництва і спорудження інших об'єктів стаціонарної рекреації)	92
	07.01	Для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення	
	07.02	Для будівництва та обслуговування об'єктів фізичної культури і спорту	
	07.03	Для індивідуального дачного будівництва	
	07.04	Для колективного дачного будівництва	
	07.05	Для цілей підрозділів 07.01 – 07.04 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	
Секція G		Землі історико-культурного призначення	
08		Землі історико-культурного призначення (землі, на яких розташовані: пам'ятки культурної спадщини, їх комплекси (ансамблі), історико-культурні заповідники, історико-культурні заповідні території, охоронювані археологічні території, музеї просто неба, меморіальні музеї-садиби)	92

Продовження додатку Б

1	2	3	4
08	08.01	Для забезпечення охорони об'єктів культурної спадщини	
	08.02	Для розміщення та обслуговування музейних закладів	
	08.03	Для іншого історико-культурного призначення	
	08.04	Для цілей підрозділів 08.01 – 08.03 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	
Секція Н		Землі лісогосподарського призначення	
09		Землі лісогосподарського призначення (землі, вкриті лісовою рослинністю, а також не вкриті лісовою рослинністю, нелісові землі, які надані та використовуються для потреб лісового господарства, крім земель, зайнятих зеленими насадженнями у межах населених пунктів, які не віднесені до категорії лісів, а також земель, зайнятих окремими деревами і групами дерев, чагарниками на сільськогосподарських угіддях, присадибних, дачних і садових ділянках)	02
	09.01	Для ведення лісового господарства і пов'язаних з ним послуг	
	09.02	Для іншого лісогосподарського призначення	
	09.03	Для цілей підрозділів 09.01 – 09.02 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	
Секція І		Землі водного фонду	
10		Землі водного фонду (землі, зайняті морями, річками, озерами, водосховищами, іншими водними об'єктами, болотами, а також островами, не зайнятими лісами; прибережними захисними смугами вздовж морів, річок та навколо водойм, крім земель, зайнятих лісами; гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами та каналами, а також землі, виділені під смуги відведення для них; береговими смугами водних шляхів)	41
	10.01	Для експлуатації та догляду за водними об'єктами	
	10.02	Для облаштування та догляду за прибережними захисними смугами	
	10.03	Для експлуатації та догляду за смугами відведення	
	10.04	Для експлуатації та догляду за гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами і каналами	
	10.05	Для догляду за береговими смугами водних шляхів	
	10.06	Для сінокосіння	
	10.07	Для рибогосподарських потреб	05
	10.08	Для культурно-оздоровчих потреб, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей	

Продовження додатку Б

1	2	3	4
10	10.09	Для проведення науково-дослідних робіт	
	10.10	Для будівництва та експлуатації гідротехнічних, гідрометричних та лінійних споруд	
	10.11	Для будівництва та експлуатації санаторіїв та інших лікувально-оздоровчих закладів у межах прибережних захисних смуг морів, морських заток і лиманів	
	10.12	Для цілей підрозділів 10.01 – 10.11 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	
Секція J		Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення	
11		Землі промисловості (землі, надані для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд промислових, гірничодобувних, транспортних та інших підприємств, їх під'їзних шляхів, інженерних мереж, адміністративно-побутових будівель, інших споруд)	
	11.01	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємствами, що пов'язані з користуванням надрами	10 – 14 (крім 14.1, 14.2)
	11.02	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості	15-37
	11.03	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд будівельних організацій та підприємств	45
	11.04	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури (виробництва та розподілення газу, постачання пари та гарячої води, збирання, очищення та розподілення води)	40,41
	11.05	Для цілей підрозділів 11.01 – 11.04 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	
12		Землі транспорту (землі, надані підприємствам, установам та організаціям залізничного, автомобільного транспорту і дорожнього господарства, морського, річкового, авіаційного, трубопровідного транспорту та міського електротранспорту для виконання покладених на них завдань щодо експлуатації, ремонту і розвитку об'єктів транспорту)	
	12.01	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд залізничного транспорту	60
	12.02	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд морського транспорту	61

Продовження додатку Б

1	2	3	4
12	12.03	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд річкового транспорту	61
	12.04	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства	60
	12.05	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд авіаційного транспорту	62
	12.06	Для розміщення та експлуатації об'єктів трубопровідного транспорту	60
	12.07	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд міського електротранспорту	60
	12.08	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд додаткових транспортних послуг та допоміжних операцій	63
	12.09	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд іншого наземного транспорту	60
	12.10	Для цілей підрозділів 12.01 – 12.09 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	
13		Землі зв'язку (земельні ділянки, надані під повітряні і кабельні телефонно-телеграфні лінії та супутникові засоби зв'язку)	64
	13.01	Для розміщення та експлуатації об'єктів і споруд телекомунікацій	
	13.02	Для розміщення та експлуатації будівель та споруд об'єктів поштового зв'язку	
	13.03	Для розміщення та експлуатації інших технічних засобів зв'язку	
	13.04	Для цілей підрозділів 13.01 – 13.03 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	
14		Землі енергетики (землі, надані в установленому порядку для розміщення, будівництва і експлуатації та обслуговування об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій (атомні, теплові, гідро- та гідроакumuлюючі електростанції, теплоелектроцентралі, котельні), об'єктів альтернативної енергетики (електростанції з використанням енергії вітру, сонця та інших джерел), об'єктів передачі електричної та теплової енергії (повітряні та кабельні лінії електропередачі, трансформаторні підстанції, розподільні пункти та пристрої, теплові мережі), виробничих об'єктів, необхідних для експлуатації об'єктів енергетики, в тому числі баз та пунктів)	
	14.01	Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів енергогенеруючих підприємств, установ і організацій	40 (40.11)

Закінчення додатку Б

1	2	3	4
14	14.02	Для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будівель і споруд об'єктів передачі електричної та теплової енергії	40 (40.12, 40.13)
	14.03	Для цілей підрозділів 14.01 – 14.02 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	
15		Землі оборони (землі, надані для розміщення і постійної діяльності військових частин, установ, військово-навчальних закладів, підприємств та організацій Збройних Сил України (ЗСУ), інших військових формувань, утворених відповідно до законодавства України)	75
	15.01	Для розміщення та постійної діяльності ЗСУ	
	15.02	Для розміщення та постійної діяльності внутрішніх військ МВС	
	15.03	Для розміщення та постійної діяльності Державної прикордонної служби України	
	15.04	Для розміщення та постійної діяльності Служби безпеки України	
	15.05	Для розміщення та постійної діяльності Державної спеціальної служби транспорту	
	15.06	Для розміщення та постійної діяльності Служби зовнішньої розвідки України	
	15.07	Для розміщення та постійної діяльності інших, створених відповідно до законів України, військових формувань	
	15.08	Для цілей підрозділів 15.01 – 15.07 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	
Секція К		Землі запасу, резервного фонду та загального користування	
16	16.00	Землі запасу (земельні ділянки кожної категорії земель, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам)	
17	17.00	Землі резервного фонду (землі, створені органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування у процесі приватизації сільськогосподарських угідь, які були у постійному користуванні відповідних підприємств, установ та організацій)	
18	18.00	Землі загального користування (землі будь-якої категорії, які використовуються як майдани, вулиці, проїзди, шляхи, громадські пасовища, сіножаті, набережні, пляжі, парки, зелені зони, сквери, бульвари, водні об'єкти загального користування, а також ін. землі, якщо рішенням відповідного органу державної влади чи місцевого самоврядування їх віднесено до земель загал. користування)	
19	19.00	Для цілей підрозділів 16.00 – 18.00 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду	

Додаток В
ВИТЯГ З ТЕХНІЧНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ
ПРО НОРМАТИВНУ ГРОШОВУ ОЦІНКУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ
(Додаток 2 до розділу 4 Порядку нормативної грошової оцінки земель
сільськогосподарського призначення та населених пунктів [13])

Назва земельної ділянки
Місцезнаходження
Власник (користувач)
Місцезнаходження власника (користувача)
Площа земельної ділянки, м ²
Середня вартість земельної ділянки, грн./м ²
Економіко-планувальна зона
Коефіцієнт Км2
Локальні коефіцієнти на місцезнаходження земельної ділянки у межах економіко-планувальної зони
Сукупний коефіцієнт Км3
Коефіцієнт Кф
Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки Кi
Нормативна грошова оцінка м ² земельної ділянки під забудовою, грн.
Площа земельної ділянки під забудовою, м ²
Нормативна грошова оцінка земельної ділянки під забудовою, грн.
Сільськогосподарські угіддя
Вартість 1 га, грн
Площа, га
Нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь, грн
Усього щодо забудованих земель та сільськогосподарських угідь
Загальна площа земель, м ²
Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, грн
Довідку склав _____
Довідку перевірів _____
М. П. _____ Дата _____

Додаток Г
ВИТЯГ
ІЗ ЗВІТУ ПРО ЕКСПЕРТНУ ГРОШОВУ ОЦІНКУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ
(Додаток 1 до п. 3.3 Порядку проведення експертної грошової оцінки
земельних ділянок [14])

Найменування (адреса) земельної ділянки _____

Власник _____

Суб'єкт оціночної діяльності – _____
(адреса, № ліцензії)

Оцінювач _____
(прізвище, ім'я та по батькові, кваліфікаційне свідоцтво, дата, №)

Мета оцінки та вид вартості _____

Дата оцінки: «__» _____ р.

1. Місцезнаходження					
Область	Район	Населений пункт			
Дані про населений пункт					
Площа					
Населення					
Зони в межах населеного пункту					
Сельбищна		Ландшафтно-рекреаційна		Виробнича	
Центральна		Серединна		Периферійна	
Відстань до, км		центру нас. пункту			
аеропорту		автовокзалу		річкового/морського порту	
адміністративного/громадського центру					
автомагістралей					
1					
2					
3					
2. Характеристика земельної ділянки					
Категорія земель, до якої належить земельна ділянка					
Функціональне призначення за проектом відведення земельної ділянки					
Фактичне використання					
Площа земельної ділянки, м ²					
Конфігурація земельної ділянки					
Інженерно-геологічні умови					
Загальна площа приміщень, будівель і споруд, розміщених на земельній ділянці, м ²					
Забудована площа, м ²					

Обмеження щодо забудови та використання земельної ділянки					
1					
2					
3					
Узагальнювальний коментар обмежень					
Додаткова інформація про земельну ділянку					
3. Інфраструктура					
Під'їзні шляхи					
з твердим покриттям		залізничні колії		водні	
Мережі					
електропостачання		теплопостачання		телефонізація	
водопостачання		газопостачання		каналізація	
4. Найбільш ефективне використання					
5. Методичні підходи до оцінки					
Капіталізація чистого операційного або рентного доходу від використання земельної ділянки Зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок Урахування витрат на земельні поліпшення	Потенційна орендна ставка, грн за м ²				
	Ставка дисконту (капіталізації)				
	Кількість об'єктів-аналогів				
	Вартість умовнополіпшеної ділянки				
	Ставка капіталізації для поліпшеної ділянки				
	Чистий операційний дохід поліпшеної ділянки				
6. Висновок про вартість земельної ділянки (грн)					
Методи, що застосовуються, вартість 1 м ²					грн
Висновок про вартість земельної ділянки					грн
Висновок про вартість 1 м ² земельної ділянки					грн

Оцінювач _____ (прізвище, ім'я, по батькові) _____ (підпис)

Суб'єкт оціночної діяльності _____ (назва)

_____ (прізвище, ім'я, по батькові та підпис керівника)

М. П.

Навчальне видання

МЕТОДИЧНІ ВКАЗІВКИ

до виконання курсового проекту з дисципліни

«ЗЕМЛЕУСТРІЙ»

*(для студентів 3 курсу денної та 4 курсу заочної форм навчання напряму
підготовки 6.080101 «Геодезія, картографія та землеустрій»)*

Укладач **Анопрієнко** Тетяна Володимирівна

Відповідальний за випуск *К. А. Мамонов*

За авторською редакцією

Комп'ютерний набір і верстання *Т. В. Анопрієнко*

План 2015, поз. 39М

Підп. до друку 03.11.2015 р.
Друк на ризографі.
Зам. №

Формат 60x84/16
Ум. друк. арк. 2,6
Тираж 100 пр.

Виконавець і виготовлювач:

Харківський національний університет
міського господарства імені О. М. Бекетова,
вул. Революції, 12, Харків, 61002
Електронна адреса: rectorat@kname.adu.ua
Свідоцтво суб'єкта видавничої справи:
ДК 4705 від 28.03.2014 р.